

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI**

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Okole**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, Dz.U. z 2024 r. poz. 1824), w związku z uchwałą Nr LXV/796/2024 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole, uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, przyjętego uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXI/365/2021 z dnia 6 maja 2021 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole, zwaną dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,71 ha.

§ 2. Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów i rozdziałów:

- 1) Dział I – Przepisy ogólne;
- 2) Dział II – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 3) Dział III – Przepisy końcowe.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego sporządzona w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) „teren” – oznaczony symbolem literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, której nie może przekroczyć główna bryła budynku. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 30% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;

- 3) „miejsca do parkowania” – miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja; dopuszcza się miejsca postojowe w obrębie innej działki lub terenu na obszarze planu o ile ustalenia szczegółowe dla terenów tak stanowią.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia zastosowane w części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne oraz literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia zastosowane w części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ścisłej ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) granica obszaru Natura 2000 „Dolina Wierzycy”;
- 3) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny, dla których plan ustala następujące przeznaczenie:

- 1) U – teren usług;
- 2) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 7. Dla terenu U o powierzchni ok. 1,06 ha, ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren usług;
 - a) wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**
 - a) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:
 - do wykończenia elewacji budynków należy stosować materiały typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), tynki, szkło,
 - kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - b) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu, grafitu lub szarości;
 - c) dla całego zespołu zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka oraz materiały;
 - d) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 15 m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
 - b) na terenie obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej;
 - c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;

d) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie istnieje stanowisko archeologiczne AZP 19-42/22 Okole 2 wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr C-440 (dawny 362/A), dla którego ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, gdzie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.

6) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 9 m, dla budowli 15 m;

g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe w zależności od funkcji w ilości nie mniej niż 2 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie, 1 miejsce na 5 zatrudnionych; w liczbie miejsc postojowych należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 5–15, 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

h) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak w części graficznej planu miejscowego;

i) gabaryty obiektów i geometria dachów:

- dla budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni; dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu do 25 stopni lub dach płaski dla fragmentów budynku takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony,

- dopuszcza się kondygnacje podziemne,

- dla zabudowy towarzyszącej (budynek gospodarczy, garaż, altana, wiata): dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie;

j) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6 m powyżej rodzimego gruntu przy najniższej położonym wejściu do budynku.

7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych:**

a) teren jest położony w zasięgu obszaru Natura 2000 "Dolina Wierzycy" (PLH220094), gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;

b) teren jest położony w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, gdzie obowiązuje zagospodarowanie zgodne z Uchwałą nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 25.07.2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;

c) część terenu jest położona w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – Dec. nr 262/A z dnia 15.12.1978 r., gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- d) na terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- e) w granicach opracowania planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących);
- b) należy zapewnić możliwość dojazdu do terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem U-ZP z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu;
- c) teren powiązany funkcjonalnie z terenem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem U-ZP - dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy terenów lub bezpośrednio na granicy terenów oraz dopuszcza się zastosowanie łączników pomiędzy budynkami.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami opracowania planu.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:
- dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
- b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:
- dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej powstaje obowiązek zlikwidowania zbiorników bezodpływowych i przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub na tereny zieleni w granicach własnej działki:
- zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania do nawadniania terenów;
- d) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG;
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe,

- na terenie dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenu);

- f) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na terenie ustala się zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- h) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych oraz systemów bezprzewodowych.

12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.

13) **Stawka procentowa:** 0% - na terenie nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości).

§ 8. Dla terenu U–ZP o powierzchni ok. 0,65 ha, ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:** teren usług lub zieleni urządzonej:

- a) wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego
- b) teren powiązany funkcjonalnie z terenem usług oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem U.

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:**

a) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:

- do wykończenia elewacji budynków należy stosować materiały typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), tynki, szkło,
- kolorystyka: stonowana, pastelowa (biel, beże) lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

b) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 15 m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
- b) na terenie obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej;
- c) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
- d) w przypadku ujawnienia w trakcie prac ziemnych urządzeń melioracji wodnych - przebudowa lub zmiana przebiegu istniejącej infrastruktury możliwa wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- e) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- f) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie istnieje stanowisko archeologiczne AZP 19-42/22 Okole 2 wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr C-440 (dawny 362/A), dla którego ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, gdzie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić

do ich przekształcenia lub zniszczenie, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 5 m, dla budowli 15 m;
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe w zależności od funkcji w ilości nie mniej niż 2 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsce na 4 miejsca konsumenckie, 1 miejsce na 5 zatrudnionych; w liczbie miejsc postojowych należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 5–15, 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc postojowych na terenie usług oznaczonym w planie symbolem U;
 - h) linie zabudowy: nieprzekraczalne - jak w części graficznej planu miejscowego;
 - i) gabaryty obiektów i geometria dachów: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszcza się kondygnacje podziemne, dachy dowolne.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych:**
- a) teren jest położony w zasięgu obszaru Natura 2000 "Dolina Wierzycy" (PLH220094), gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
 - b) teren jest położony w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy, gdzie obowiązuje zagospodarowanie zgodne z Uchwałą nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 25.07.2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
 - c) teren jest położony w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – Dec. nr 262/A z dnia 15.12.1978 r., gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - d) na terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
 - e) w granicach opracowania planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 9) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących);

- b) teren powiązany funkcjonalnie z terenem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem U - dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy terenów lub bezpośrednio na granicy terenów oraz dopuszcza się zastosowanie łączników pomiędzy budynkami.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania planu poprzez teren usług oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem U.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - do czasu przyłączenia do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej powstaje obowiązek zlikwidowania zbiorników bezodpływowych i przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub na tereny zieleni w granicach własnej działki:
 - zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania do nawadniania terenów;
 - d) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe,
 - na terenie dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu);
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
 - g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na terenie ustala się zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych;
 - h) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych oraz systemów bezprzewodowych.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 20%.

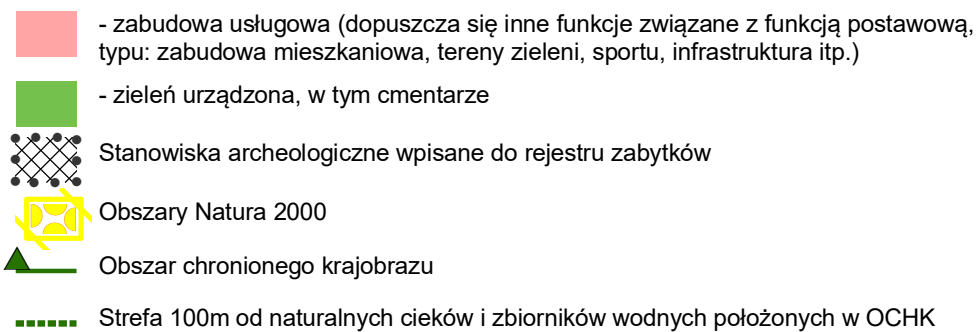
DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Starogard Gdański.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Hince

skala 1:1000

Oznaczenia

granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skali 1:1 000
pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim
Układ współrzędnych PL-ETRF2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, Dz.U. z 2024 r. poz.1824), po zapoznaniu się z raportem z przebiegu konsultacji społecznych, ustalono co następuje:

W dniach od 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole.

Zgodnie z art. 8 i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne prowadzono w formie:

- zbierania uwag w dniach od 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r.,
- spotkań otwartych poprzedzonych prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.15 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.45,
- dyżurów projektanta w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.45 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.15.

W czasie przeprowadzonych konsultacji nie wpłynęła żadna uwaga do projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Starogard Gdański

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, Dz.U. z 2024 r. poz.1824) rozstrzyga się, co następuje:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole, przyjętego Uchwałą Nr XIX/183/2016 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), utworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 25 kwietnia 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LXV/796/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 1,71 ha i obejmuje teren położony we wschodniej części obrębu Okole przy ul. Miodowej. Na obszarze objętym planem istnieje Centrum Rehabilitacyjno-Lecznicze Prywatna Klinika Leczenia Bólu.

Obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Okole, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XIX/183/2016 z dnia 28 kwietnia 2016r. W obowiązującym planie obszar jest przewidziany pod usługi i teren zieleni urządzonej (z możliwością lokalizacji altan, wiat i innych budowli nie związanych trwale z gruntem).

W studium (przyjętym Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, zmienionym uchwałą Nr XLVIII/567/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.) obszar objęty planem jest wskazany do rozwoju zabudowy usługowej i zieleni urządzonej.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest polepszenie warunków racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, a w szczególności korekta ustaleń dotyczących możliwości zabudowy na terenie zieleni – dopuszczenie lokalizowania niewielkich obiektów o funkcji usługowej, które będą uzupełniały istniejące zainwestowanie – usługi w zakresie zdrowia. W związku z tym do przeznaczenia „zieleni urządzonej” – ZP, dodano „usługi” – U. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: plan wprowadza zapisy regulujące i kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny, określa parametry dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; na terenie zieleni dopuszczone są niskie obiekty o niewielkiej powierzchni zabudowy;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- plan uwzględnienia położenie obszaru planu w obszarze Natura 2000 „Dolina Wierzycy” (PLH220094) oraz w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy,

- obszar planu jest położony poza zasięgiem strefy 100 m od rzeki Wierzycy,

- plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe,

- plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: plan przywołuje zapisy obowiązujące w zasięgu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- plan przywołuje przepisy dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,

- plan nakazuje prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wprowadza wymóg stosowania ekologicznych źródeł ciepła;

5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie miejscowego planu pozwoli na racjonalniejsze wykorzystanie terenu oraz kontynuowanie prowadzonej działalności w zakresie usług zdrowia; na terenie istnieje zabudowa a zmiana planu ma na celu umożliwienie lokalizowania niewielkich obiektów o funkcji usługowej na terenie zieleni, które będą uzupełniały istniejące zainwestowanie;

6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) potrzeby interesu publicznego: zmiana planu i umożliwienie lokalizowania niewielkich obiektów o funkcji usługowej pozwoli na kontynuację istniejącego zagospodarowania i rozszerzenie oferty usług w zakresie zdrowia;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniach od 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Okole.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne prowadzono w formie:

- zbierania uwag w dniach od 29.01.2025 r. do 12.03.2025 r.,
- spotkań otwartych poprzedzonych prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.15 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.45,
- dyżurów projektanta w dniach: 06.02.2025 r. o godz. 15.45 oraz 03.03.2025 r. o godz. 15.15.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie konsultacji społecznych był udostępniony:

- w siedzibie Urzędu Gminy w Starogardzie Gd., ul. Sikorskiego 9, 83-200 Starogard Gdański w godz. od 8.00 do 15.00,
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji:

- w wyznaczonym terminie – nikt nie złożył uwag,
- w dniu 06.02.2025 – nikt nie przybył na spotkanie otwarte ani na dyżur projektanta,
- w dniu 03.03.2025 – dwie zainteresowane osoby przybyły na dyżur projektanta.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: plan nie przewiduje lokalizacji przedsięwzięć mogących skutkować poważną awarią;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: plan nie przeznaczają terenów pod funkcje związane w rolnictwem.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski złożone do planu przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie realizuje politykę przestrzenną określoną w studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszar objęty planem jest już w części zabudowany oraz jest położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i funkcjonalnie stanowi jej kontynuację;

- wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;

- w planie wykorzystuje się istniejące oraz planowane powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;

- uchwalenie planu ma na celu stworzenie dobrych warunków zagospodarowania oraz racjonalne wykorzystanie terenu.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański w latach 2018-2022 przyjętej Uchwałą Nr LIV/659/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Sporządzanie planów miejscowych dla fragmentów obrębów w przypadkach aktualizacji obowiązujących planów miejscowych oraz w celu realizacji przedsięwzięć istotnych dla rozwoju gminy lub mających znaczenie dla poprawy stanu ładu przestrzennego. Granice obszarów opracowania planów miejscowych należy doprecyzować w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zmiana planu wprowadza możliwość lokalizowania niewielkich obiektów usługowych na terenie zieleni urządzonej oznaczonej w projekcie planu symbolem ZP-U, co wiąże się z koniecznością budowy infrastruktury technicznej przez inwestora. Konieczność budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy (urządzenie drogi i budowa kanalizacji sanitarnej) wynika z ustaleń obowiązującego planu. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% dla terenu zieleni urządzonej lub usług (ZP-U) oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna planu miejscowego (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 4).